

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### Schöne 2 Zimmerwohnung in der Gartenstadt Kleefeld



Objekt-Nr. OM-423438

#### Wohnung

Vermietung: **798 € + NK**

Ansprechpartner:  
Benjamin Bartsch

Wallmodenstr. 10  
30625 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1973	Summe Nebenkosten	285 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	85 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir haben das Objekt Anfang 2024 übernommen und in diesem Jahr die energetische Sanierung durchgeführt. Die Außenhülle wurde gedämmt, die Fenster getauscht und die Heizung wurde gegen eine Wärmepumpe getauscht. Dies ist auch der Grund, warum aktuell kein Energieausweis vorliegt.

Außerdem haben wir eine PV-Anlage errichtet und planen Mieterstrom anbieten.

Es sind 17 Wohnungen im Objekt der Zugang erfolgt über die Wallmodenstr.. Alle der Wohnungen verfügen über einen Balkon, 14 davon sind nach Süden ausgerichtet.

Das Erdgeschoss teilt sich in vier Gewerbeeinheiten auf. Diese sind über eigene Eingänge von der zur Kirchröderstr. zeigende Seite des Hauses zugänglich.

Im Keller des Hauses steht für jeden Mieter ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 1.OG des Hauses und misst 57m<sup>2</sup>. Diese teilen sich auf ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit direkten Zugang zum Südbalkon sowie einer Küche inkl. Einbauküche, einen Badezimmer mit Badewanne und Fenster auf.

Wir haben die Wohnung saniert, die Elektrik erneuert und die Wände gespachtelt. Des Weiteren wird das Haus und die Wohnung mit einer modernen elektrischen Schließanlage von Kiwi ausgestattet.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in der Wallmodenstraße 10 im beliebten Stadtteil Kleefeld – einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend. In wenigen Minuten ist man im Grünen: Die Eilenriede, Hannovers großer Stadtwald, grenzt im Süden maßgeblich an Kleefeld und lädt direkt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Gleichzeitig ist die Anbindung in die Stadt sehr gut: Der Stadtbezirk ist bequem per Stadtbahn erreichbar, ergänzend sorgen Buslinien für die gute Verbindung im Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten sowie Kitas/Schulen finden sich im Stadtteil, außerdem liegt die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) in der Nähe – ideal auch für Mitarbeitende im Medizin- und Wissenschaftsumfeld.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Mein neues Projekt

GESAMTFLÄCHE: 62.24 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 59.94 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 1 · RÄUME: 7



### ▼ 1. Stock



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDOCH GÄRANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m  
1:48

Page 1/1